دورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل رقم 02/19 المتعلقة بهيئات التوظيف الجماعي العقاري

الهيئة المغربية لسوق الرساميل،

بناء على القانون رقم 43.12 المتعلق بالهيئة المغربية لسوق الرساميل الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.13.21 بتاريخ فاتح جمادى الأولى 1434 (13 مارس 2013)، كما وقع تغييره، ولا سيما المواد 3 و4 و 5 و 6 منه ؛

وعلى القانون رقم 70.14 المتعلق بهيئات التوظيف الجماعي العقاري الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.130 بتاريخ 21 من ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016) ؛

وبعد استشارة المهنيين المعنيين،

قررت ما يلي :

الباب الأول

اعتماد هيئة التوظيف الجماعي العقاري

المادة الأولى

طبقا لأحكام المادة 14 من القانون رقم 70.14 المشار إليه أعلاه، يعتمد تأسيس كل هيئة توظيف جماعي عقاري أو إحداث كل قسم من أقسام الهيئة المذكورة من قبل الهيئة المغربية لسوق الرساميل التي توافق على مشروع نظام تسيير هيئة التوظيف الجماعي العقاري أو على مشروع الملحق الخاص بالقسم المعني، حسب الحالة.

المادة 2

لأجل الحصول على الاعتماد المشار إليه في المادة الأولى أعلاه، تقوم شركة التدبير بإيداع الملف الكامل لطلب الاعتماد، مرفقا بمشروع نظام تسيير هيئة التوظيف الجماعي العقاري أو مشروع الملحق الخاص بالقسم المعني، حسب الحالة، لدى الهيئة المغربية لسوق الرساميل، مقابل وصل مؤرخ وموقع عليه. تعد شركة التدبير مشروع نظام التسيير المذكور بما في ذلك الملحقات الخاصة بكل قسم وفق النموذج المحدد في الملحق 1 بهذه الدورية.

يتضمن الملف المشار إليه في الفقرة الأولى أعلاه، إضافة إلى طلب اعتماد كتابي، الوثائق والمعلومات الواردة في الملحق 2 بهذه الدورية.

المادة 3

يمكن للهيئة المغربية لسوق الرساميل، خلال دراسة ملف طلب الاعتماد، أن تطلب، بأي وسيلة تثبت التسلم، من شركة التدبير داخل أجل ثلاثين (30) يوما كاملة يحتسب من التاريخ المبين في الوصل المنصوص عليه في المادة 2 من هذه الدورية، أي وثيقة تكميلية يعد الإدلاء بها ضروريا.

تقدم الوثائق التكميلية إلى الهيئة المغربية لسوق الرساميل خلال الآجال التي تحددها.

المادة 4

يمكن للهيئة المغربية لسوق الرساميل، بغرض دراسة ملف طلب الاعتماد المشار إليه في المادة 2 أعلاه، إجراء مقابلة أو عدة مقابلات مع الممثلين القانونيين لشركة التدبير.

الباب الثاني

شروط وكيفيات إعداد وتغيير بيان المعلومات

الفرع الأول

شروط وكيفيات إعداد بيان المعلومات

المادة 5

يجب على شركة التدبير، بعد تأسيس هيئة التوظيف الجماعي العقاري وقبل الإصدار الأول للحصص أو الأسهم لدى الجمهور، أن تعرض بيان معلومات هيئة التوظيف الجماعي العقاري على الهيئة المغربية لسوق الرساميل من أجل التأشير عليه والذي يعد وفق النموذج المحدد في الملحق 3 بهذه الدورية.

يجب أن يتضمن بيان المعلومات جميع العناصر اللازمة لإخبار المكتتبين من أجل تقدير المنتج المقترح.

لهذه الغاية، يحرر بيان المعلومات على نحو واضح ودقيق وموضوعي بهدف عدم التخفيف من الطابع السلبي للمعلومة أو تضخيم طابعها الإيجابي. ويجب أن تطابق المعلومات المتضمنة في البيان المذكور المعلومات الواردة في ملف طلب الاعتماد.

المادة 6

يجب أن يرفق بيان المعلومات المعروض على الهيئة المغربية لسوق الرساميل للتأشير عليه بملف يتضمن، إضافة إلى طلب التأشير، الوثائق والمعلومات الواردة في الملحق 4 بهذه الدورية.

المادة 7

يمكن للهيئة المغربية لسوق الرساميل داخل أجل خمسة وأربعين (45) يوما كاملة، يحتسب ابتداء من تاريخ الوصل بتسلم الملف المشار إليه في المادة 6 أعلاه، أن تطلب بواسطة كل وسيلة تثبت التسلم من شركة التدبير كل وثيقة تكميلية تعتبر ضرورية لدراسة الملف المذكور بالنظر إلى المعلومات والوثائق المشار إليها في المادة 6 أعلاه.

تقدم الوثائق التكميلية إلى الهيئة المغربية لسوق الرساميل خلال الآجال التي تحددها.

المادة 8

تبلغ الهيئة المغربية لسوق الرساميل شركة التدبير قرار منح التأشيرة أو رفضه بواسطة رسالة مضمونة مع إشعار بالتوصل أو بأي وسيلة تثبت التسلم، داخل أجل خمسة وأربعين (45) يوما كاملة يحتسب ابتداء من التاريخ المبين في الوصل بتسلم الملف المنصوص عليه في المادة 6 أعلاه، أو من تاريخ إيداع آخر وثيقة تكميلية تم طلبها طبقا لأحكام المادة 7 أعلاه.

المادة 9

تعد شركة التدبير مستخرجا من بيان المعلومات وفق النموذج المحدد في الملحق 5 بهذه الدورية وتنشره في جريدة للإعلانات القانونية داخل أجل أقصاه عشرة (10) أيام كاملة، يحتسب من تاريخ تبليغ شركة التدبير بمنحها التأشيرة من قبل الهيئة المغربية لسوق الرساميل. كما يمكن نشره على الموقع الإلكتروني للشركة المذكورة.

يجب أن يكون محتوى المستخرج الذي تم نشره مطابقا لمحتوى بيان المعلومات المؤشر عليه من قبل الهيئة المغربية لسوق الرساميل.

يمكن ترجمة المستخرج المذكور إلى اللغة الإنجليزية من طرف مترجم مقبول لدى المحاكم وينشر في جريدة للإعلانات القانونية وعلى الموقع الإلكتروني لشركة التدبير.

في حالة الاختلاف بين محتوى بيان المعلومات الذي أشرت عليه الهيئة المغربية لسوق الرساميل ومحتوى المستخرج المذكور في الفقرتين الأولى والثالثة من هذه المادة، يعتد فقط بمحتوى بيان المعلومات الذي أشرت عليه الهيئة المذكورة.

المادة 10

إذا تضمن مستخرج بيان المعلومات المنشور إغفالات أو أخطاء، فيجب أن تكون موضوع استدراك ينشر في نفس الجريدة التي نشر فيها المستخرج المذكور. ينشر الاستدراك داخل أجل أقصاه خمسة (5) أيام كاملة بعد معاينة الإغفال أو الخطأ.

الفرع الثاني

شروط وكيفيات تغيير بيان المعلومات

المادة 11

طبقا لأحكام الفقرة الثانية من المادة 6 من القانون رقم 70.14 سالف الذكر، يترتب عن كل تغيير في بيان المعلومات إعداد بيان جديد يؤشر عليه وينشر وفق الكيفيات المنصوص عليها في الفرع الأول من هذا الباب.

المادة 12

تعد شركة التدبير مستخرجا جديدا من بيان المعلومات إثر كل تغيير في البيان المذكور وتنشره في جريدة للإعلانات القانونية في أجل أقصاه عشرة (10) أيام كاملة، يحتسب ابتداء من تاريخ تبليغ شركة التدبير بمنح التأشيرة من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل. كما يمكن نشره على الموقع الإلكتروني للشركة المذكورة.

المادة 13

يجب إخبار حاملي السندات، بأي وسيلة تثبت التسلم، بالتغييرات المشار إليها في المادة 11 أعلاه لتمكينهم من اتخاذ، عن دراية تامة، قرارهم بمواصلة الاستثمار في هيئة التوظيف الجماعي العقاري أو وقفه.

علاوة على ذلك، يجب إخبار حاملي السندات بالتغييرات الواردة في الملحق 6 بهذه الدورية وفق كيفيات الإخبار المحددة في نفس الملحق.

المادة 14

تقوم شركة التدبير بوضع وضمان استمرارية عمل منظومة ملائمة تمكن من إخبار المكتتبين المحتملين بالتغييرات التي تطرأ على بيان المعلومات خلال الفترة الممتدة بين إخبار حاملي السندات بهذه التغييرات وتاريخ سريانها.

الباب الثالث

سير هيئة التوظيف الجماعي العقاري

الفرع الأول

الاستدانة

المادة 15

يجوز لهيئة توظيف جماعي عقاري إبرام اقتراضات والاكتتاب في ديون في حدود 40% من قيمة الأصول الواردة في 1 و2 و3 و4 و5 من المادة 3 من القانون رقم 70.14 سالف الذكر، المشار إليها بعده ب «الأصول العقارية»، وذلك في شكل :

- سندات مصدرة طبقا لأحكام القانون رقم 17.95 المتعلق بشركات المساهمة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.96.124 بتاريخ 14 من ربيع الآخر 1417 (30 أغسطس 1996)، كما وقع تغييره وتتميمه ؛

- تسبيقات في الحساب الجاري للشركاء ؛

- اقتراضات بنكية يتجاوز أجل استحقاقها سنة واحدة.

يراعى لتقدير الحد المذكور في الفقرة الأولى، مجموع الاقتراضات والديون المكتتبة بطريقة مباشرة من طرف هيئة التوظيف الجماعي العقاري أو بطريقة غير مباشرة في حدود نسبة مشاركتها في الشركات وهيئات التوظيف الجماعي العقاري المشار إليها على التوالي في 4 و5 من المادة 3 من القانون رقم 70.14 سالف الذكر.

طبقا لنظام تسيير هيئة التوظيف الجماعي العقاري، تخصص الاقتراضات والديون المشار إليها في الفقرة الأولى أعلاه لتمويل العمليات التي تدخل في نطاق الغرض الرئيسي لهيئة التوظيف الجماعي العقاري كما هو منصوص عليه في المادة الأولى من القانون رقم 70.14 سالف الذكر، أو بصفة استثنائية لمواجهة طلبات ذات طابع غير اعتيادي لإعادة شراء سندات هيئة توظيف جماعي عقاري، أو هما معا.

المادة 16

يجوز لهيئة توظيف جماعي عقاري إبرام اقتراضات الخزينة في حدود 10% من قيمة الأصول الواردة في 6 و7 و 8 من المادة 3 من القانون رقم 70.14 سالف الذكر، والمشار إليها بعده ب «الأصول المالية»، وذلك في شكل :

- إصدار أوراق الخزينة كما هي معرفة في المادة 4 من القانون رقم 35.94 المتعلق ببعض سندات الديون القابلة للتداول الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.95.3 بتاريخ 24 من شعبان 1415 (26 يناير 1995)، كما وقع تغييره وتتميمه ؛

- اقتراضات بنكية لا يتجاوز أجل استحقاقها سنة واحدة.

الفرع الثاني

التقييم العقاري

المادة 17

يجب على شركة التدبير تعيين مقيمين عقاريين طبقا لأحكام الباب الثالث من القانون رقم 70.14 سالف الذكر.

يتم تعيين المقيمين العقاريين وتحديد علاقتهم بشركة التدبير بموجب اتفاقية تبرم لهذا الغرض. توضح هذه الاتفاقية لا سيما حقوق الأطراف والتزاماتهم، وعلى الخصوص كيفيات أداء أجرة المقيمين المذكورين كما هي محددة في نظام تسيير هيئة التوظيف الجماعي العقاري. كما تتضمن مخطط تدخل المقيمين العقاريين المذكورين.

يجب على شركة التدبير أن تطلع المقيمين العقاريين على جميع الوثائق والمعلومات اللازمة للقيام بمهمة التقييم العقاري الموكولة لهم.

المادة 18

طبقا للفقرة الأولى من المادة 29 من القانون رقم 70.14 سالف الذكر، تقيم العقارات والحقوق العينية التي تملكها، بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، هيئة التوظيف الجماعي العقاري دوريا وعلى الأقل مرة كل نصف سنة، من قبل مقيمين عقاريين اثنين لأصول هيئات التوظيف الجماعي العقاري، مستقلين عن بعضهما، ينجز كل واحد منهما أعمال التقييم على حدة.

ولهذا الغرض، يقوم كل واحد من المقيمين العقاريين، وبالتناوب من سنة مالية إلى أخرى، بالتقييم العقاري لنفس الأصل مع القيام بإحدى المهام التالية :

- التقييم العقاري الكامل للأصول العقارية لهيئة التوظيف الجماعي العقاري يتضمن ولا سيما القيمة المعتمدة لكل أصل وجميع الحسابات المنجزة وكذا جميع الفرضيات والعناصر التي أدت إلى تحديد القيمة المذكورة ؛

- دراسة نقدية للتقييم العقاري الكامل المذكور تتضمن على الخصوص المراقبة المنجزة والمنهجية المتبعة والعناصر والفرضيات المعتمدة، والأسباب المبررة لرأي سلبي محتمل وكذا اقتراح تقييم بديل.

يجرى التقييم العقاري الكامل للأصول العقارية لهيئة التوظيف الجماعي العقاري، على الأقل، وفق المراحل التالية :

- أجرأة مهمة التقييم، ولا سيما من خلال إعداد رسالة مهمة تذكر بالغرض من مهمة التقييم وقواعد السرية الواجب احترامها وآجال الإنجاز وتحديد الأصول المزمع تقييمها والمعلومات المطلوب جمعها ؛

- الوقوف على العقارات المزمع تقييمها على الأقل مرة في السنة ؛

- تحليل الوثائق والمعلومات الموجهة إلى المقيمين العقاريين من لدن شركة التدبير؛

- وصف الأصول العقارية المزمع تقييمها ؛

- تحليل السوق العقارية ؛

- التقييم العقاري ؛

- تضمين الخلاصات في تقرير تقييم مفصل.

المادة 19

يجب على المقيمين العقاريين أن يعدا بكيفية مشتركة :

- تقرير تقييم مفصل يبين، لا سيما، منهجية العمل المتبعة والأعمال المنجزة. يجب أن يكون التقييم العقاري الكامل موضوع جزء مستقل عن الجزء المخصص للدراسة النقدية للتقييم المذكور ؛

- ملخص عن تقرير التقييم المفصل.

يجب أن يتضمن تقرير التقييم المفصل، على الأقل، العناصر التالية :

- عرض لمهمة المقيمين العقاريين ؛

- العناية المبذولة ؛

- وصف الأصول العقارية المزمع تقييمها ؛

- الموقع الجغرافي والوضعية القانونية والعمرانية والكرائية لكل أصل عقاري مزمع تقييمه ؛

- دراسة السوق العقارية ؛

- مناهج التقييم المعتمدة ؛

- التقييم الكامل ودراسته النقدية ؛

- الخلاصات ؛

- الملاحق ولا سيما الوثائق التي تثبت ملكية هيئة التوظيف الجماعي العقاري للأصول العقارية، والصور الفتوغرافية والوضعيات الكرائية وعقود الإيجار أو لائحة عقود الإيجار عند الاقتضاء، وكذا كل وثيقة أخرى لا يعد تضمينها بشكل كامل في تقرير التقييم ضروريا.

يرسل المقيمان العقاريان تقرير التقييم المفصل إلى شركة تدبير هيئة التوظيف الجماعي العقاري ومؤسسة الإيداع ومراقبي الحسابات، داخل أجل عشرة (10) أيام كاملة قبل تاريخ نشر قيمة التصفية.

كما يرسل المقيمان العقاريان ملخصا عن التقرير المذكور داخل نفس الأجل إلى شركة التدبير.

المادة 20

طبقا لأحكام الفقرة الثالثة من المادة 29 من القانون رقم 70.14 سالف الذكر، إذا تعذر على المقيمين العقاريين أداء مهمتهما أو جزء منها، لأي سبب من الأسباب، يقوم المقيمان على الفور بإشعار شركة التدبير التي تتخذ التدابير اللازمة لتمكينهما من إنجاز مهامهما. ويشير المقيمان العقاريان في تقريرهما إلى الصعوبات التي اعترضتهما.

تخبر شركة التدبير فورا الهيئة المغربية لسوق الرساميل بذلك.

المادة 21

يجب على المقيمين العقاريين تقييم الأصول العقارية لهيئة التوظيف الجماعي العقاري على الأقل وفق منهجيتين للتقييم من بين المناهج التالية :

- منهجية المقارنة المباشرة التي تكمن في تحديد قيمة أصل من خلال مقارنة الأصل موضوع التقييم بأصول معادلة من حيث الطبيعة والموقع والتي كانت موضوع معاملات شراء أو بيع أو كراء وذلك في أقرب تاريخ من تاريخ التقييم ؛

- منهجية رسملة المداخيل التي تكمن في تحديد قيمة أصل من خلال تطبيق نسبة رسملة أو مردودية على دخل سنوي ينتج عن الأصل العقاري موضوع التقييم ؛

- منهجية تحيين التدفقات النقدية والتي تكمن في تحديد قيمة أصل بتطبيق نسبة تحيين على المداخيل المستقبلية المتوقعة ؛

- منهجية كلفة الاستبدال التي تكمن في تحديد قيمة أصل من خلال تقدير كلفة إعادة تشكيل أصل يماثل الأصل موضوع التقييم أو يعادله.

يمكن للمقيمين العقاريين، إضافة إلى منهجيتي التقييم المعتمدة، استعمال أي منهجية أخرى شريطة تبرير هذا الاستعمال.

الفرع الثالث

مؤسسة الإيداع

المادة 22

يكون تعيين مؤسسة الإيداع من طرف شركة تدبير هيئة التوظيف الجماعي العقاري موضوع اتفاقية مبرمة بين الطرفين لهذا الغرض.

توضح الاتفاقية المذكورة على الخصوص حقوق الطرفين والتزاماتهما، ولا سيما كيفيات أداء أجرة مؤسسة الإيداع كما هي محددة في نظام تسيير هيئة التوظيف الجماعي العقاري.

القسم الفرعي الأول

حفظ الأصول وتدبير الخصوم

المادة 23

طبقا لأحكام المادة 78 من القانون رقم 70.14 سالف الذكر، تتولى مؤسسة الإيداع القيام بما يلي :

- حفظ أصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري باستثناء الأصول الواردة في 1 و2 و3 و4 من المادة 3 من القانون رقم 70.14 سالف الذكر؛

- مراقبة جرد أصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري الواردة في 1 و2 و3 و4 من المادة 3 من القانون رقم 70.14 سالف الذكر؛

- تنفيذ قرارات شركة التدبير المتعلقة بعمليات شراء وبيع السندات، وكذا القرارات المتعلقة بالحقوق المرتبطة بالسندات المؤلفة لعناصر أصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري ومسك كشف زمني للعمليات المنجزة لحساب هذه الأخيرة.

لهذا الغرض، يجب على مؤسسة الإيداع :

- على الخصوص، مسك سجل والتحقق من ملكية الأصول الواردة في 1 و2 و3 و4 من المادة 3 من القانون رقم 70.14 سالف الذكر. لأجل ذلك، يجب على شركة التدبير أن ترسل إلى مؤسسة الإيداع بطلب من هذه الأخيرة، جميع الوثائق ولا سيما الرسوم العقارية وشهادات ملكية السندات التي تسمح لها بالتحقق من ملكية هيئة التوظيف الجماعي العقاري للأصول المذكورة ؛

- عدم القيام بأي عملية على الأصول التي تتولى حفظها أو التي تمسك سجلها دون أمر مسبق من شركة التدبير؛

- إبلاغ شركة التدبير كتابة بكل ما يطرأ من أحداث تمس السندات المكونة للمحفظة بمجرد علم مؤسسة الإيداع بذلك ؛

- المصادقة على جرد جميع أصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري كل ثلاثة أشهر.

المادة 24

في حالة مراقبة هيئة التوظيف الجماعي العقاري، بشكل مباشر أو غير مباشر، للشركات المشار إليها في 4 من المادة 3 من القانون رقم 70.14 سالف الذكر، والتي تملك واحدا أو أكثر من الأصول الكامنة، تطبق التزامات مؤسسة إيداع هيئة التوظيف الجماعي العقاري في شأن حفظ الأصول على الأصول الكامنة المذكورة.

المادة 25

من أجل ضمان تدبير خصوم هيئة توظيف جماعي عقاري طبقا لأحكام المادة 77 من القانون رقم 70.14 سالف الذكر، تتولى مؤسسة الإيداع :

- تلقي الاكتتابات وعمليات إعادة شراء الأسهم أو الحصص وتسجيلها ؛

- مراقبة التقيد بالتاريخ والساعة المحددين لتلقي أوامر الاكتتاب وإعادة الشراء المشار إليهما في بيان معلومات هيئة التوظيف الجماعي العقاري ؛

- ضمان تحديد هوية حامل حصص أو أسهم هيئة التوظيف الجماعي العقاري واحتساب عدد الحصص أو الأسهم التي يملكها كل حامل ؛

- التحقق فيما يخص كل عملية اكتتاب أو اقتناء سندات هيئة التوظيف الجماعي العقاري ذات قواعد تسيير مخففة، أن المكتتب أو المقتني مستثمر مؤهل ؛

- إنجاز المطابقة، من جهة، بين المحفظة التي تحصل عليها من شركة التدبير والسندات المقيدة في حساب هيئة التوظيف الجماعي العقاري، ومن جهة أخرى بين عدد الحصص أو الأسهم التي تحصل عليها شركة التدبير والعدد المقيد في دفاترها ؛

- تنظيم أداء المبالغ القابلة للتوزيع وكذا معالجة العمليات المنجزة على حصص وأسهم هيئة التوظيف الجماعي العقاري ؛

- مسك وتحيين سجل حاملي حصص أو أسهم هيئة التوظيف الجماعي العقاري.

القسم الفرعي الثاني

التتبع والمراقبة

المادة 26

من أجل ضمان تتبع ملائم لتدفقات سيولات هيئة التوظيف الجماعي العقاري، يجب على مؤسسة الإيداع على الخصوص :

- السهر على أن تكون جميع عمليات الأداء المنجزة، من طرف حاملي الحصص أو الأسهم أو بإسمهم، أثناء اكتتاب حصص أو أسهم هيئة التوظيف الجماعي العقاري، قد تم تلقيها وأن جميع السيولات قد تم تقييدها في المحاسبة ؛

- القيام بالمطابقة بين جميع حركات السيولة بمناسبة كل حركة ؛

- وضع تدابير تمكن من رصد تدفقات السيولات التي قد لا تتوافق مع أنشطة هيئة التوظيف الجماعي العقاري ؛

- ضمان التتبع المستمر للاختلالات التي تم رصدها.

المادة 27

تمسك مؤسسة الإيداع كشفا زمنيا للعمليات المنجزة لحساب هيئة التوظيف الجماعي العقاري. يجب أن يتضمن الكشف المذكور على الأقل البيانات التالية :

- نوع العملية ؛

- تاريخ العملية ؛

- تاريخ قيمة العملية، عند الاقتضاء ؛

- الأصل موضوع العملية ؛

- اتجاه العملية ؛

- عدد السندات موضوع العملية، عند الاقتضاء ؛

- سعر المعاملة، عند الاقتضاء ؛

- المبلغ الخام للعملية ؛

- مبلغ المصاريف والعمولات المطبقة، عند الاقتضاء ؛

- المبلغ الصافي للعملية ؛

- هوية الوسيط، عند الاقتضاء ؛

- هوية الطرف المقابل، عند الاقتضاء.

المادة 28

يجب على مؤسسة الإيداع، قبل تنفيذ قرارات شركة التدبير المنصوص عليها في البند الثالث من المادة 78 من القانون رقم 70.14 سالف الذكر، أن تتأكد من مطابقة هذه القرارات لأحكام القانون المذكور ولنظام التسيير ولبيان معلومات هيئة التوظيف الجماعي العقاري.

تتأكد مؤسسة الإيداع على الخصوص من تقيد هيئة التوظيف الجماعي العقاري بمعايير أهلية الأصول المملوكة لها وبقواعد تركيبة الأصول المذكورة وبالقواعد الاحترازية وبفئتها وسياستها الاستثمارية.

المادة 29

تتأكد مؤسسة الإيداع من أن حساب قيمة التصفية الخاصة بحصص أو أسهم هيئة التوظيف الجماعي العقاري من طرف شركة التدبير قد تم طبقا لمقتضيات النصوص التنظيمية الجاري بها العمل.

ولهذا الغرض، تتأكد مؤسسة الإيداع من أن :

- تقييم الأصول الواردة في 1و2 و 3 و 4 من المادة 3 من القانون رقم 70.14 سالف الذكر قد تم طبقا لمقتضيات المواد 18 و19 و21 من هذه الدورية ؛

- تقييم الأصول غير تلك الواردة في 1و2 و 3 و 4 من المادة 3 من القانون رقم 70.14 سالف الذكر قد تم على أساس المناهج المطبقة من قبل شركة التدبير والتي يجب أن تبلغها إلى مؤسسة الإيداع.

لأجل مراقبة حساب قيمة التصفية المنصوص عليه في الفقرة الأولى أعلاه، تقوم مؤسسة الإيداع بإعادة حساب قيمة حصص أو أسهم هيئة التوظيف الجماعي العقاري.

المادة 30

تتأكد مؤسسة الإيداع من أن نسبة مصاريف التسيير المطبقة وعمولات الاكتتاب وإعادة الشراء المقتطعة من قبل شركة التدبير مطابقة لتلك الواردة في بيان معلومات هيئة التوظيف الجماعي العقاري.

المادة 31

يتم إعداد جذاذات مراقبة من قبل مؤسسة الإيداع بخصوص عمليات المراقبة المنجزة قصد ضمان تتبعها.

المادة 32

طبقا لأحكام الفقرة الثانية من المادة 77 من القانون رقم 70.14 سالف الذكر، يجب على مؤسسة الإيداع تقديم ضمانات كافية فيما يخص حفظ الأصول، ولا سيما فيما يتعلق بمواردها البشرية والتقنية والمالية والتنظيمية.

ولهذا الغرض، يجب على مؤسسة الإيداع وضع منظومة تمكن من تصحيح الاختلالات التي يتم رصدها في إطار عمليات المراقبة التي تقوم بها.

توجه مؤسسة الإيداع إلى شركة التدبير فورا مراسلة مع إشعار بالتوصل تعرض فيها الاختلالات المعاينة وتتخذ كل إجراء تحفظي تراه ضروريا وتحيل فورا نسخة من المراسلة المذكورة إلى الهيئة المغربية لسوق الرساميل.

المادة 33

طبقا لأحكام الفقرة الثانية من المادة 78 من القانون رقم 70.14 سالف الذكر، يجب على مؤسسة الإيداع أن تبلغ فورا الهيئة المغربية لسوق الرساميل بأي مخالفة تلاحظها أو بلغت إلى علمها خلال ممارسة أنشطتها.

الفرع الرابع

إرسال الوثائق والمعلومات إلى الهيئة المغربية لسوق الرساميل وإلى حاملي السندات

القسم الفرعي الأول

إرسال الوثائق والمعلومات إلى الهيئة المغربية لسوق الرساميل

المادة 34

يجب على كل شركة تدبير هيئة توظيف جماعي عقاري أن توافي الهيئة المغربية لسوق الرساميل بالوثائق والمعلومات المتعلقة بهيئات التوظيف الجماعي العقاري التي تسيرها.

تحدد قائمة الوثائق والمعلومات المذكورة، وكيفيات الإرسال ودوريته وآجاله في الملحق رقم 7 بهذه الدورية.

القسم الفرعي الثاني

إرسال الوثائق والمعلومات إلى حاملي سندات هيئة التوظيف الجماعي العقاري

المادة 35

يجب على شركة التدبير أن تعد بالنسبة لكل هيئة توظيف جماعي عقاري أو قسم منها، تقريرا سنويا برسم كل سنة محاسبية، وفق النموذج المحدد في الملحق رقم 7.1 بهذه الدورية، وكذا تقريرا يغطي الستة (6) أشهر الأولى من السنة المحاسبية وفق النموذج المحدد في الملحق رقم 7.2 بهذه الدورية.

طبقا لأحكام المادة 57 من القانون رقم 70.14 سالف الذكر، يجب وضع التقرير السنوي رهن إشارة حاملي سندات هيئة التوظيف الجماعي العقاري أو القسم المعني من أجل الاطلاع عليه داخل أجل أقصاه ثلاثة (3) أشهر بعد اختتام السنة المحاسبية التي تم برسمها إعداد التقرير.

يجب وضع التقرير نصف السنوي رهن إشارة حاملي سندات هيئة التوظيف الجماعي العقاري أو القسم المعني من أجل الاطلاع عليه داخل أجل أقصاه شهرين من تاريخ انتهاء النصف الأول من كل سنة محاسبية.

المادة 36

يجب على شركة التدبير أن تنشر، في جريدة للإعلانات القانونية، وفق دورية توافق دورية تحديد قيمة تصفية هيئة توظيف جماعي عقاري أو أحد أقسامها، وعلى الأقل مرة كل ستة (6) أشهر، قيمة التصفية المذكورة وكذا أسعار اكتتاب وإعادة شراء أسهم وحصص هيئة التوظيف الجماعي العقاري، عند الاقتضاء.

إذا نص نظام تسيير هيئة توظيف جماعي عقاري على دورية تحديد قيمة التصفية تفوق ثلاثة (3) أشهر، يجب على شركة التدبير تحديد قيمة تصفية تقديرية كل ثلاثة (3) أشهر على الأقل.

تنشر المعلومات المنصوص عليها في الفقرة الأولى أعلاه في جريدة للإعلانات القانونية داخل أجل خمسة (5) أيام كاملة، يحتسب ابتداء من تاريخ تحديد قيمة تصفية هيئة التوظيف الجماعي العقاري أو أحد أقسامها.

المادة 37

يجب على شركة التدبير أن تعد، عند نهاية كل ثلاثة (3) أشهر، جردا للأصول التي تمتلكها هيئة التوظيف الجماعي العقاري موزعا حسب أقسامها عند الاقتضاء، وذلك وفق النموذج المحدد في الملحق رقم 7.3 بهذه الدورية.

يوضع الجرد المصادق عليه من قبل مؤسسة إيداع أصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري رهن إشارة حاملي سندات هيئة التوظيف الجماعي العقاري في مقر شركة التدبير، وذلك داخل أجل أقصاه عشرة (10) أيام كاملة يحتسب ابتداء من تاريخ نهاية كل ثلاثة (3) أشهر. يمكن لحاملي السندات المذكورين الحصول على نسخة من الجرد المذكور.

توافي شركة التدبير فورا مراقب حسابات هيئة التوظيف الجماعي العقاري بالجرد المذكور بناء على طلب هذا الأخير.

المادة 38

يجب على شركة التدبير إخبار حاملي سندات هيئة التوظيف الجماعي العقاري أو القسم، بأي وسيلة تثبت التسلم، بكل عملية تقديم حصة عينية تجري خلال مدة تواجد الهيئة أو القسم المذكورين، وذلك داخل أجل خمسة (5) أيام كاملة تحتسب ابتداء من تاريخ إنجاز التقديم سالف الذكر.

يجب أيضا على شركة التدبير أن تضع رهن إشارتهم للإطلاع بمقرها، ملخص تقرير التقييم المتعلق بالحصص العينية وتقرير مراقبي الحسابات بشأن التقديم المذكور.

المادة 39

يجب على شركة تدبير هيئة التوظيف الجماعي العقاري أن :

- تضع رهن إشارة حاملي أسهم أو حصص هيئة التوظيف الجماعي العقاري بمقرها للإطلاع، تقريرا للتقييم العقاري المفصل المشار إليه في المادة 19 من هذه الدورية ؛
- ترسل نسخة من ملخص عن تقرير المقيمين العقاريين المشار إليه في المادة 19 من هذه الدورية إلى كل حامل أسهم أو حصص هيئة التوظيف الجماعي العقاري فور التوصل بطلبه لها .

*

* *

الملحق رقم 1 لدورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل رقم 02/19
- نموذج نظام تسيير هيئة توظيف جماعي عقاري -

نظام التسيير

تسمية أو إسم هيئة التوظيف الجماعي العقاري:

.....

.....

الخاضعة لأحكام القانون رقم 70.14 المتعلق بهيئات التوظيف الجماعي العقاري

تاريخ اعتماد هيئة التوظيف الجماعي العقاري من لدن الهيئة المغربية لسوق الرساميل:

رقم اعتماد هيئة التوظيف الجماعي العقاري من لدن الهيئة المغربية لسوق الرساميل:

تسمية شركة التدبير:

عنوان المقر الاجتماعي لشركة التدبير:

القسم الأول.- تقديم هيئة التوظيف الجماعي العقاري

1.- التأسيس

- تحديد شركة التدبير التي أحدثت، بمبادرة منها، هيئة التوظيف الجماعي العقاري (التسمية، المقر الاجتماعي، غرض الشركة، رأس المال، ممثل الشركة، مراجع الاعتماد)؛
- تحديد شكل هيئة التوظيف الجماعي العقاري (صندوق توظيف عقاري أو شركة توظيف عقاري) وصنفها؛
- تحديد ما إذا كانت هيئة التوظيف الجماعي العقاري تخضع لقواعد تسيير مخففة (صندوق توظيف عقاري ذي قواعد تسيير مخففة أو شركة توظيف عقاري ذات قواعد تسيير مخففة).

2.- الغرض

تحديد غرض هيئة التوظيف الجماعي العقاري طبقا لأحكام القانون رقم 70.14 سالف الذكر.

3.- التسمية أو الإسم

تحديد تسمية أو إسم هيئة التوظيف الجماعي العقاري. يجب أن تتبع التسمية أو الإسم، حسب الحالة، ببيان "صندوق توظيف عقاري" أو "شركة توظيف عقاري" أو " صندوق توظيف عقاري ذي قواعد تسيير مخففة" أو " شركة توظيف عقاري ذات قواعد تسيير مخففة".

4.- تقديم الحصص

- تحديد الحصص المجمعة لتأسيس هيئة التوظيف الجماعي العقاري وكيفيات تحريرها؛
- بيان تقييم الحصص العينية التي تم تقديمها عند التأسيس؛
- بيان الضمانات المرتبطة بالحصص العينية، عند الاقتضاء.

5.- المدة

تحديد مدة هيئة التوظيف الجماعي العقاري.

6.- تواجد الأقسام

- تحديد كيفيات إحداث الأقسام؛
- الإشارة إلى أن المقتضيات الخاصة بكل قسم مدرجة في ملحق خاص بنظام التسيير.

7.- السنة المحاسبية

- تحديد تواريخ افتتاح واختتام الحسابات وكذا مدة السنة المحاسبية، وفقا لأحكام القانون رقم 70.14 سالف الذكر؛

- تحديد القواعد المحاسبية التي تخضع لها هيئة التوظيف الجماعي العقاري طبقا للنصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل.

القسم الثاني.- أصول وخصوم هيئة التوظيف الجماعي العقاري

8.- إصدار الحصص أو الأسهم

- تحديد شروط وكيفيات إصدار حصص أو أسهم هيئة التوظيف الجماعي العقاري وكذا شروط وكيفيات حصر الإصدار أو تقييده أو تعليقه ؛
- تحديد، عند الاقتضاء، شروط اقتناء مؤسسة إيداع أصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري لحصص أو أسهم الهيئة المذكورة، ولاسيما الشروط المتعلقة بحفظ المصلحة الخاصة لحاملي السندات والوقاية من تنازع المصالح.

9.- إعادة شراء الحصص أو الأسهم

تحديد شروط وكيفيات إعادة شراء حصص أو أسهم هيئة التوظيف الجماعي العقاري وكذا شروط وكيفيات حصر إعادة الشراء أو تقييده أو تعليقه.

10.- طبيعة و تركيبة الأصول

تقديم وصف عام لتركيبة أصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري وطبيعتها وفقا لقواعد التوزيع وسقف المخاطر والنسب المنصوص عليها في القانون رقم 70.14 سالف الذكر والنصوص المتخذة لتطبيقه.

11.- تقييم الأصول

تحديد كيفيات تقييم أصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري، طبقا لأحكام القانون رقم 70.14 سالف الذكر.

12.- قيمة التصفية

بيان كيفيات ودورية تحديد قيمة تصفية سهم أو حصة هيئة التوظيف الجماعي العقاري.

القسم الثالث.- سير هيئة التوظيف الجماعي العقاري

13.- شركة التدبير

- تقديم وصف عام لمهام ومسؤوليات شركة التدبير تجاه هيئة التوظيف الجماعي العقاري وحاملي السندات، طبقا لأحكام القانون رقم 70.14 سالف الذكر؛
- تحديد :
  - تسمية شركة التدبير وغرضها ورأس مالها ومقرها الاجتماعي وممثلها القانوني؛
  - مراجع اعتماد شركة التدبير؛
  - شروط وكيفيات عزل شركة التدبير وتعويضها.
- في حالة تفويض جزء من التدبير المالي الخاص بهيئة التوظيف الجماعي العقاري، تحديد المعلومات المذكورة أعلاه بخصوص شركة التدبير المفوض لها وكذا كيفيات مراقبتها.

14.- مؤسسة الإيداع

- تقديم وصف عام لمهام ومسؤوليات مؤسسة الإيداع، طبقا لأحكام القانون رقم 70.14 سالف الذكر؛
- تحديد :
  - تسمية مؤسسة الإيداع ورأس مالها ومقرها الاجتماعي وممثلها القانوني؛
  - شروط وكيفيات عزل مؤسسة الإيداع وتعويضها؛
  - فترة الإشعار المسبق التي تظل فيها مسؤولية مؤسسة الإيداع قائمة في حالة توقف مهامها.

15.- المقيم العقاري

- تقديم وصف عام لمهام المقيمين العقاريين ومسؤوليتهما، طبقا لأحكام القانون رقم 70.14 سالف الذكر؛
- تحديد :

- إسم أو تسمية المقيمين العقاريين الأولين لأصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري وممثليهما عند الاقتضاء؛
- مراجع اعتماد المقيمين العقاريين؛
- نطاق المخاطر التي قد يواجهها المقيمان العقاريان والتي يتعين أن يغطيها عقد التأمين وكذا الحد الأدنى للتغطية؛
- شروط وكيفيات عزل المقيمين العقاريين وتعويضهما.

16.- مراقب الحسابات

- تقديم وصف عام لمهام مراقب الحسابات ومسؤولياته، طبقا لأحكام القانون رقم 70.14 سالف الذكر؛
- تحديد :

- إسم أو تسمية مراقب أو مراقبي الحسابات الأوائل وممثليهم عند الاقتضاء؛
- شروط وكيفيات تعويض مراقب الحسابات.

17.- سياسة الاستثمار

- تقديم وصف عام للأهداف المتوخاة وكذا لمعايير ونوعية وطبيعة والموقع الوطني أو الدولي للاستثمارات؛
- تقديم وصف عام لاستراتيجية الاستثمار التي تضعها شركة التدبير من أجل بلوغ الأهداف المشار إليها أعلاه؛
- تقديم وصف عام لعوامل المخاطر الخاصة بهيئة التوظيف الجماعي العقاري والمرتبطة باستراتيجيتها الاستثمارية مع تمييز المخاطر المرتبطة بالأصول العقارية عن المخاطر المرتبطة بالأصول المالية لهيئة التوظيف الجماعي العقاري المعنية. يجب أن

يبين هذا الوصف أيضا المخاطر المرتبطة بسياسة استدانة هيئة التوظيف الجماعي العقاري، عند الاقتضاء.

18.- سياسة الاستدانة

- تحديد سياسة استدانة هيئة التوظيف الجماعي العقاري وشروط وكيفيات اللجوء إلى الاقتراض؛
- تحديد، عند الاقتضاء، شروط منح مؤسسة الإيداع قروضا لهيئة التوظيف الجماعي العقاري، ولاسيما تلك المتعلقة بحفظ المصلحة الخاصة لحاملي السندات والوقاية من تنازع المصالح.

19.- الاكتتاب في السندات الصادرة (سندات الدين وشهادات الصكوك)

تحديد شروط وكيفيات الاكتتاب في السندات الصادرة (سندات الدين وشهادات الصكوك) وكذا كيفيات تقدير قيمتها.

20.- آليات التغطية

تحديد :

- وسائل التغطية ضد المخاطر المالية التي تواجهها هيئة التوظيف الجماعي العقاري؛
- عمليات التغطية المزمع القيام بها بغية مطابقة التدفقات المالية التي تتلقاها هيئة التوظيف الجماعي العقاري مع التدفقات التي يجب عليها تسديدها لحاملي السندات.

21.- تدبير السيولات

تحديد كيفيات تدبير السيولات المقبوضة الناتجة عن أصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري وتوزيعها على حاملي السندات طبقا لأحكام القانون رقم 70.14 سالف الذكر.

22 .- توزيع الحواصل والمداخيل

تحديد كيفيات توزيع كل حاصل أو دخل على حاملي السندات.

23.- الحصص العينية

تحديد شروط وكيفيات تقديم حصص عينية جديدة لفائدة هيئة التوظيف الجماعي العقاري بعد تأسيسها، وذلك طبقا لأحكام القانون رقم 70.14 سالف الذكر.

24.- المصاريف والعمولات

تحديد كيفيات أداء أجرة شركة التدبير ومؤسسة الإيداع والمقيمين العقاريين وكذا العمولات المقبوضة بمناسبة إصدار أو إعادة شراء السندات، وكيفيات تحديد مجموع مصاريف التسيير.

25.- عمليات على سندات مدرجة في الحساب

تحديد الأشكال والكيفيات المتعلقة بالعمليات على السندات التي تصدرها هيئة التوظيف الجماعي العقاري والمدرجة في الحساب وذلك طبقا لأحكام القانون رقم 70.14 سالف الذكر.

القسم الرابع.- الجمعيات العامة[1]

26.- الجمعيات العامة

- تحديد شروط النصاب اللازمة لانعقاد الجمعيات العامة وشروط الأغلبية من أجل اتخاذ القرارات من طرف الجمعيات المذكورة مع مراعاة أحكام 21 من المادة 15 والمادة 24 من القانون رقم 70.14 سالف الذكر؛
- التذكير ب:
  - صلاحيات الجمعيات العامة؛
  - كيفيات انعقاد الجمعيات العامة.

القسم الخامس.- الإدارة والتسيير (الإدارة العامة)[2]

27.- مجلس الإدارة

- بيان هوية المتصرفين الأوائل لمجلس الإدارة وشروط إعادة انتخابهم عند الاقتضاء؛
- التذكير ب:
  - كيفيات تعيين المتصرفين غير المتصرفين الأوائل؛
  - مدة انتداب المتصرفين؛
  - تعويضات المتصرفين؛
  - كيفيات سير مجلس الإدارة؛
  - صلاحيات مجلس الإدارة.

---

[1] يخص هذا القسم هيئة التوظيف الجماعي العقاري المؤسسة في شكل شركة توظيف عقاري.
[2] يخص هذا القسم هيئة التوظيف الجماعي العقاري المؤسسة في شكل شركة توظيف عقاري.

28.- الإدارة العامة

- بيان هوية المدير العام؛
- التذكير بصلاحيات المدير العام.

القسم السادس.- الوكالة[3]

29.- الوكالة

- بيان هوية الوكيل؛
- التذكير بغرض الوكالة وسلطات الوكيل.

القسم السابع.- الإخبار

30.- إخبار حاملي السندات والجمهور

تحديد كيفيات ودورية الإخبار وطبيعة المعلومات التي يجب إخبار حاملي السندات والجمهور بها، مع مراعاة أحكام القانون رقم 70.14 سالف الذكر والنصوص المتخذة لتطبيقه.

31.- بيان المعلومات

بيان:

- أن بيان المعلومات تعده شركة التدبير طبقا لأحكام القانون رقم 70.14 سالف الذكر؛
- أنه يجوز لشركة التدبير إدخال تغييرات على بيان المعلومات طبقا لأحكام القانون رقم 70.14 سالف الذكر.

القسم الثامن.- الحل- التصفية

32.- الحل والتصفية

تحديد حالات الحل وشروط التصفية وكيفيات توزيع الأصول وإخبار حاملي السندات.

القسم التاسع.- تغيير نظام التسيير- تسوية الخلافات

33.- تغيير نظام التسيير

تحديد كيفيات تغيير نظام تسيير هيئة التوظيف الجماعي العقاري.

34.- تسوية الخلافات

تحديد طرق تسوية الخلافات المتعلقة بهيئة التوظيف الجماعي العقاري.

---

[3] يخص هذا القسم هيئة التوظيف الجماعي العقاري المؤسسة في شكل صندوق توظيف عقاري.

* * *

الملحق رقم 2 لدورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل رقم 02/19
-الوثائق والمعلومات التي يجب أن يتضمنها ملف طلب اعتماد هيئة توظيف جماعي عقاري -

يتضمن ملف طلب اعتماد هيئة توظيف جماعي عقاري الوثائق والمعلومات التالية:

ا.- الوثائق والمعلومات المتعلقة بهيئة التوظيف الجماعي العقاري:

- مذكرة مفصلة تبين:
  - شكل هيئة التوظيف الجماعي العقاري (شركة توظيف عقاري، صندوق توظيف عقاري، شركة توظيف عقاري ذات قواعد تسيير مخففة، صندوق توظيف عقاري ذو قواعد تسيير مخففة)؛
  - دواعي وأهداف إحداث هيئة التوظيف الجماعي العقاري ؛
  - التموقع الاستراتيجي لهيئة التوظيف الجماعي العقاري؛
  - المكتتبين المستهدفين (أشخاص ذاتيون، أشخاص اعتباريون، مستثمرون مؤهلون).
- وثيقة تتضمن بكيفية مفصلة:
  - سياسة الاستثمار المزمع تنفيذها؛
  - وسائل تمويل هيئة التوظيف الجماعي العقاري بما في ذلك سياسة الاستدانة ؛
  - وعند الاقتضاء، الكيفيات الخاصة بسير هيئة التوظيف الجماعي العقاري من أجل تدبير الأصول العقارية والأصول المالية باعتبار طبيعتها وخصوصياتها، ولاسيما المالية منها والقانونية والجبائية والتجارية.
- مشاريع الوثائق المتعلقة بتأسيس هيئة التوظيف الجماعي العقاري وسيرها وتسويق سنداتها، ولاسيما مشروع النظام الأساسي لشركة التوظيف العقاري أو مشروع وكالة تسيير صندوق التوظيف العقاري؛
- تقرير تقييم الحصص العينية التي تم تقديمها عند تأسيس هيئة التوظيف الجماعي العقاري، عند الاقتضاء.

II.- الوثائق والمعلومات المتعلقة بشركة التدبير:

- الهيكل التنظيمي المفصل لشركة التدبير؛
- مذكرة مفصلة تتعلق بالموارد البشرية والتقنية والتنظيمية التي تتوفر عليها شركة التدبير؛
- هوية مسير أو مسيري المحافظ المعينين من أجل تدبير هيئة التوظيف الجماعي العقاري وقائمة هيئات التوظيف الجماعي العقاري المكلفين بتسييرها أو التي سبق لهم تسييرها؛
- في حالة تفويض جزء من التدبير المالي لهيئة التوظيف الجماعي العقاري:
  - مشروع اتفاقية تفويض جزء من التدبير المالي؛
  - هوية الأشخاص المنتمين إلى شركة التدبير المفوض لها، المكلفين بالتدبير المالي المذكور.

III.- الوثائق والمعلومات المتعلقة بالمقيمين العقاريين:

- نسخ من عقود التأمين التي تغطي المسؤولية المدنية للمقيمين العقاريين برسم مهام التقييم الموكولة إليهما؛
- مشاريع اتفاقيات تعيين المقيمين العقاريين المنصوص عليها في المادة 17 من هذه الدورية؛
- تصريح بالشرف يعده كل مقيم عقاري على حدة يشهد فيه باستقلاله عن المقيم العقاري الآخر، وعن مراقبي الحسابات وشركة التدبير ومؤسسة الإيداع.

IV.- الوثائق والمعلومات المتعلقة بمؤسسة الإيداع:

- الهيكل التنظيمي المفصل لمؤسسة الإيداع ؛
- مذكرة مفصلة تتعلق بالموارد البشرية والتقنية والتنظيمية التي تتوفر عليها مؤسسة الإيداع؛
- مشروع اتفاقية تعيين مؤسسة الإيداع المنصوص عليها في المادة 22 من هذه الدورية.

V.- الوثائق والمعلومات المتعلقة بمراقبي الحسابات :

- رسالة قبول مهام مراقب الحسابات تتضمن التزامه بالتقيد بمنهجية وبرنامج العمل المتوقع لهيئة التوظيف الجماعي العقاري؛
- شهادة تثبت قيد مراقب الحسابات في جدول هيئة الخبراء المحاسبين؛
- تصريح بالشرف يعده مراقب الحسابات يشهد فيه باستقلاليته طبقا لأحكام النصوص التشريعية الجاري بها العمل.

VI.- الوثائق والمعلومات المتعلقة بالمؤسسة المكلفة بجمع الاكتتابات في حصص أو أسهم هيئة التوظيف الجماعي العقاري:

- تسمية المؤسسة المكلفة بجمع الاكتتابات في حصص أو أسهم هيئة التوظيف الجماعي العقاري ؛
- الهيكل التنظيمي المفصل للمؤسسة المذكورة؛
- مشروع الاتفاقية التي ستبرم بين شركة التدبير والمؤسسة المذكورة.

* * *

الملحق رقم 3 لدورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل رقم 02/19
- نموذج بيان المعلومات -

تسمية أو إسم هيئة التوظيف الجماعي العقاري .....

الخاضعة لأحكام القانون رقم 70.14 المتعلق بهيئات التوظيف الجماعي العقاري

تم تأسيسها بمبادرة من شركة التدبير: تسمية شركة التدبير

عنوان المقر الاجتماعي لشركة التدبير: .....

مؤسسة الإيداع: .....

المقيمان العقاريان: .....

مراقب الحسابات: .....

تأشيرة الهيئة المغربية لسوق الرساميل

طبقا لأحكام المادة 6 من القانون رقم 70.14 المتعلق بهيئات التوظيف الجماعي العقاري الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.130 بتاريخ 21 من ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016)، ولأحكام القانون رقم 44.12 المتعلق بدعوة الجمهور إلى الاكتتاب وبالمعلومات المطلوبة إلى الأشخاص المعنوية والهيئات التي تدعو الجمهور إلى الاكتتاب في أسهمها أو سنداتها الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.12.55 بتاريخ 14 صفر 1434 (28 ديسمبر 2012)، كما وقع تغييره وتتميمه، أشرت الهيئة المغربية لسوق الرساميل على أصل بيان المعلومات بتاريخ ..... المرجع.....

لا تعد تأشيرة الهيئة المغربية لسوق الرساميل موافقة على فرصة الاستثمار في هيئة التوظيف الجماعي العقاري ولا تصديقا على المعلومات المقدمة. منحت التأشيرة بعد دراسة وجاهة المعلومات المقدمة واتساقها، في أفق تسويق حصص أو أسهم هيئة التوظيف الجماعي العقاري لدى الجمهور.

أعدت هذا البيان شركة التدبير ..... التي يمثلها ..... بصفته ..... والذي يشهد على صدقية المعلومات التي يتضمنها.

الاسم الكامل لممثل شركة التدبير وصفته

.....

تحذير

يتعين أن يشير التحذير بوضوح إلى الطابع غير السائل للأصول العقارية وكذا إلى المخاطر المتعلقة بالاستثمار في السوق العقاري.

يتعين تكييف هذا التحذير حسب خصائص سيولة هيئات التوظيف الجماعي العقاري.

I.- الخصائص العامة

1.- تسمية أو إسم هيئة التوظيف الجماعي العقاري

بيان تسمية أو إسم هيئة التوظيف الجماعي العقاري. يجب أن تتبع التسمية أو الإسم، حسب الحالة، ببيان "صندوق توظيف عقاري" أو "شركة توظيف عقاري" أو " صندوق توظيف عقاري ذي قواعد تسيير مخففة" أو " شركة توظيف عقاري ذات قواعد تسيير مخففة".

2.- الشكل القانوني لهيئة التوظيف الجماعي العقاري ومقرها الاجتماعي

بيان شكل هيئة التوظيف الجماعي العقاري (صندوق توظيف عقاري أو شركة توظيف عقاري) وصنفها ومقرها الاجتماعي. غير أنه إذا تعلق الأمر بصندوق توظيف عقاري، يتعين تحديد المقر الاجتماعي لشركة التدبير.

3.- تاريخ ومرجع اعتماد هيئة التوظيف الجماعي العقاري

4.- تاريخ تأسيس هيئة التوظيف الجماعي العقاري ومدة تواجدها

5.- السنة المحاسبية

- بيان تواريخ افتتاح واختتام الحسابات وكذا مدة السنة المحاسبية، طبقا لأحكام القانون رقم 70.14 سالف الذكر؛
- بيان القواعد المحاسبية التي تخضع لها هيئة التوظيف الجماعي العقاري طبقا لأحكام النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل.

6.- توضيحات في شأن أصناف المكتتبين المستهدفين

7.- توضيحات في شأن مدة الاستثمار الموصى بها

8.- بيان مختلف أقسام هيئة التوظيف الجماعي العقاري عند الاقتضاء وتسمياتها أو اسماءها وخصائصها الرئيسية.

II.- مختلف الفاعلين

1.- شركة التدبير

بيان :

- تسمية شركة التدبير وغرضها ورأس مالها ومقرها الاجتماعي وممثلها القانوني؛
- مراجع الاعتماد؛

- مهام شركة التدبير ومسؤولياتها تجاه هيئة التوظيف الجماعي العقاري وحاملي السندات؛
- المساهمات المباشرة أو غير المباشرة التي يملكها حاملو الأصول في شركة التدبير أو العكس، في حالة تقديم حصص عينية لهيئة التوظيف الجماعي العقاري؛
- في حالة تفويض جزء من التدبير المالي الخاص بهيئة التوظيف الجماعي العقاري، بيان المعلومات المذكورة أعلاه بخصوص شركة التدبير المفوض لها وكذا كيفيات مراقبتها.

2.- مؤسسة الإيداع

بيان:

- تسمية مؤسسة الإيداع ورأس مالها ومقرها الاجتماعي وممثلها القانوني؛
- المهام الموكولة لمؤسسة الإيداع، ولا سيما كيفيات حفظ أصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري وتدبير خصومها.

3.- المقيمان العقاريان

بيان:

- إسم أو تسمية المقيمين العقاريين لأصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري وممثليهما عند الاقتضاء؛
- مراجع اعتماد المقيمين المذكورين؛
- مهام المقيمين العقاريين ومسؤولياتهما.

4.- مراقب الحسابات

بيان:

- إسم أو تسمية مراقب أو مراقبي الحسابات وممثليهم عند الاقتضاء؛
- مهام مراقب أو مراقبي الحسابات ومسؤولياتهم.

5.- المؤسسة المكلفة بجمع الاكتتابات في حصص أو أسهم هيئة التوظيف الجماعي العقاري

بيان:

- التسمية والمقر الاجتماعي للمؤسسة المكلفة بجمع الاكتتابات في حصص أو أسهم هيئة التوظيف الجماعي العقاري؛
- المهام الموكولة للمؤسسة المذكورة.

III.- سياسة الاستثمار لهيئة التوظيف الجماعي العقاري

1.- الأهداف المحددة

تحديد أهداف تسيير هيئة التوظيف الجماعي العقاري باعتبار صنفها وطبيعة المخاطر التي تواجهها، ولاسيما تلك المتعلقة بالاستراتيجية الاستثمارية المزمع إعمالها.

2.- المؤشر المرجعي، عند الاقتضاء

- الإدلاء بمؤشر مرجعي يمكن للمستثمر أن يقارن من خلاله أداء هيئة التوظيف الجماعي العقاري والمخاطر التي تواجهها ؛
- بيان مصدر المؤشر وكيفيات نشره؛
- تقديم كل توضيح يتعلق بكيفيات مقارنة أداء هيئة التوظيف الجماعي العقاري بالمؤشر (مثال: إعادة المعالجة، كيفيات الحساب...).

3.- استراتيجية الاستثمار

بيان الوسائل التي ستتوفر عليها شركة التدبير والإجراءات التي ستتخذها والمساطر التي ستضعها من أجل بلوغ أهداف التسيير المحددة، ولاسيما:

3.1 - استراتيجية الاستثمار الشاملة

- مجال استثمار هيئة التوظيف الجماعي العقاري:
  - طبيعة الأصول العقارية: نوع الأصول العقارية، موقعها الوطني أو الدولي، قطاع النشاط؛
  - طبيعة الأصول المالية.
- استراتيجية التخصيص بين الأصول العقارية والأصول المالية؛
- الحدود المتعلقة بتركيبة الأصول التي تضعها هيئة التوظيف الجماعي العقاري لنفسها مع مراعاة الحدود المنصوص عليها في النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل؛
- سياسة الاستدانة المزمع تبنيها ولاسيما:
  - شروط اللجوء إلى الاستدانة؛
  - حدود الاقتراض التي تضعها هيئة التوظيف الجماعي العقاري لنفسها مع مراعاة الحدود المنصوص عليها في النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل؛
  - طبيعة وحدود وكذا كيفيات تقديم، عند الاقتضاء، ضمانات على الأصول الذي تقوم به هيئة التوظيف الجماعي العقاري في إطار اللجوء إلى الاقتراض؛
  - كيفيات إعلام حاملي السندات بوضعية استدانة هيئة التوظيف الجماعي العقاري؛

- شروط منح مؤسسة الإيداع قروضا لهيئة التوظيف الجماعي العقاري، ولاسيما تلك المتعلقة بحفظ المصلحة الخاصة لحاملي السندات والوقاية من تنازع المصالح، عند الاقتضاء؛
- شروط وكيفيات الاكتتاب في السندات الصادرة (سندات الدين وشهادات الصكوك) وكذا كيفيات تقدير قيمتها.

- شروط تقديم هيئة التوظيف الجماعي العقاري تسبيقات في الحساب الجاري للشركاء إلى الشركات المشار إليها في 4 من المادة 3 من القانون رقم 70.14 سالف الذكر.

3.2- استراتيجية الاستثمار المعتمدة بالنظر إلى طبيعة الأصول

- العقارية؛
- المالية.

4.- عوامل المخاطر وآليات التغطية

4.1 .- عوامل المخاطر

- تقديم وصف مفصل وتراتبي ل:
  - عوامل المخاطر المرتبطة بالاستثمار في هيئة التوظيف الجماعي العقاري مقارنة مع غيرها من هيئات التوظيف الجماعي المنظمة بمقتضى التشريع الجاري به العمل؛
  - عوامل المخاطر الخاصة بهيئة التوظيف الجماعي العقاري والمرتبطة باستراتيجيتها الاستثمارية مع التمييز بين المخاطر المرتبطة بالأصول العقارية وتلك المرتبطة بالأصول المالية لهيئة التوظيف الجماعي العقاري. يجب أن يبين هذا الوصف أيضا، عند الاقتضاء، المخاطر المرتبطة بسياسة استدانة هيئة التوظيف الجماعي العقاري.
- الإشارة إلى احتمال تفاقم المخاطر المرتبطة بهيئة التوظيف الجماعي العقاري المعنية.

4.2 .- آليات التغطية

بيان:

- وسائل التغطية ضد المخاطر المالية التي تواجهها هيئة التوظيف الجماعي العقاري؛
- عمليات التغطية المزمع القيام بها بغية مطابقة التدفقات المالية التي تتلقاها هيئة التوظيف الجماعي العقاري مع التدفقات التي يجب عليها تسديدها لحاملي السندات.

5.- تدبير السيولات

بيان كيفيات تسيير السيولات المقبوضة الناتجة عن أصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري وتوزيعها على حاملي السندات، وذلك طبقا لأحكام القانون رقم 70.14 سالف الذكر.

IV.- أصول وخصوم هيئة التوظيف الجماعي العقاري

1.- إصدار الحصص أو الأسهم:

بيان:

- شروط وكيفيات إصدار حصص أو أسهم هيئة التوظيف الجماعي العقاري وكذا شروط وكيفيات حصر أو تقييد أو تعليق الإصدار واستئنافه ؛
- كيفيات إخبار حاملي سندات هيئة التوظيف الجماعي العقاري في حالة تعليق إصدار السندات واستئنافه؛
- شروط اقتناء مؤسسة إيداع أصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري لحصص أو أسهم الهيئة المذكورة، عند الاقتضاء، ولاسيما الشروط المتعلقة بحفظ المصلحة الخاصة لحاملي السندات والوقاية من تنازع المصالح.

2.- إعادة شراء الحصص أو الأسهم

بيان:

- شروط وكيفيات إعادة شراء حصص أو أسهم هيئة التوظيف الجماعي العقاري وكذا شروط وكيفيات حصر أو تقييد أو تعليق إعادة الشراء واستئنافه ؛
- كيفيات إخبار حاملي سندات هيئة التوظيف الجماعي العقاري في حالة تعليق إعادة شراء السندات واستئنافه.

3.- طبيعة الأصول وتركيبتها

بيان تركيبة وطبيعة أصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري طبقا لقواعد التوزيع وسقف المخاطر والنسب المنصوص عليها في القانون رقم 70.14 سالف الذكر والنصوص المتخذة لتطبيقه.

4.- تقييم الأصول

بيان كيفيات تقييم أصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري، طبقا لأحكام القانون رقم 70.14 سالف الذكر.

5.- قيمة التصفية

بيان:

- كيفيات ودورية تقدير قيمة تصفية سهم أو حصة هيئة التوظيف الجماعي العقاري؛
- كيفيات ودورية نشر قيمة تصفية سهم أو حصة هيئة التوظيف الجماعي العقاري.

V.- سير هيئة التوظيف الجماعي العقاري

1.- تقديم حصص عينية

بيان شروط وكيفيات تقديم حصص عينية جديدة لفائدة هيئة التوظيف الجماعي العقاري بعد تأسيسها، وذلك طبقا لأحكام القانون رقم 70.14 سالف الذكر.

2.- اقتناء أصول جديدة

مع مراعاة التشريع والتنظيم الجاري به العمل، بيان :

- خصائص ومعايير أهلية أصول جديدة خلال مدة تواجد هيئة التوظيف الجماعي العقاري؛
- شروط وكيفيات اقتناء أصول جديدة خلال مدة تواجد هيئة التوظيف الجماعي العقاري.

3.- مصاريف وعمولات

اعتماد الصيغة التالية:" تخصص المصاريف والعمولات التي يتحملها المستثمر لتغطية تكاليف استغلال هيئة التوظيف الجماعي العقاري بما في ذلك المصاريف المرتبطة مباشرة بتسويق وتوزيع الحصص أو الأسهم، مع الإشارة إلى أن هذه المصاريف من شأنها التقليص من عائدات وأداء استثماراته."

3.1 - عمولات إصدار وإعادة شراء حصص أو أسهم هيئة التوظيف الجماعي العقاري

تقديم وصف مفصل لآلية عمولات الإصدار وإعادة الشراء

يرفق الوصف المذكور بالجدول التالي:

توزيع عمولات الإصدار وإعادة الشراء التي يتحملها المستثمر	قاعدة الحساب	النسبة (دون احتساب الرسوم)
عمولة الإصدار غير المكتسبة من طرف هيئة التوظيف الجماعي العقاري		
عمولة الإصدار المكتسبة من طرف هيئة التوظيف الجماعي العقاري		
عمولة إعادة الشراء غير المكتسبة من طرف هيئة التوظيف الجماعي العقاري		
عمولة إعادة الشراء المكتسبة من طرف هيئة التوظيف الجماعي العقاري		

3.2 .- مصاريف التسيير

- تقديم وصف مفصل لمصاريف وأجرة مختلف المتدخلين ومقدمي الخدمات، مع بيان على وجه الخصوص:
  - مصاريف سير هيئة التوظيف الجماعي العقاري، لاسيما مصاريف تسيير هيئة التوظيف الجماعي العقاري ومصاريف تسيير الأصول العقارية وأجرة مختلف الفاعلين، لاسيما الهيئة المغربية لسوق الرساميل ومؤسسة الإيداع والمقيمين العقاريين ومراقب الحسابات وأعضاء جهاز الحكامة عند الاقتضاء؛
  - مصاريف الاستغلال العقاري (إصلاح، صيانة، ...)؛
  - المصاريف المتعلقة بالمعاملات العقارية والمالية؛
  - مصاريف أخرى (يجب تحديدها).
- بيان دورية التمويل وأداء مصاريف التسيير.

يرفق الوصف المذكور بالجدول التالي:

توزيع مصاريف التسيير التي يتحملها المستثمر	قاعدة الحساب	النسبة (دون احتساب الرسوم)
مصاريف سير هيئة التوظيف الجماعي العقاري		
مصاريف الاستغلال العقاري		
عمولة الأداء المتفوق		
المصاريف المتعلقة بالمعاملات العقارية والمالية		
مصاريف أخرى (يجب تحديدها)		

4.- توزيع الحواصل والمداخيل

بيان كيفيات توزيع كل حاصل أو دخل على حاملي السندات.

5.- عمليات على السندات المدرجة في الحساب

بيان الأشكال والكيفيات المتعلقة بالعمليات على السندات التي تصدرها هيئة التوظيف الجماعي العقاري والمدرجة في الحساب، طبقا لأحكام القانون رقم 70.14 سالف الذكر.

6.- الجمعيات العامة[4]

- بيان شروط النصاب اللازمة لانعقاد الجمعيات العامة وشروط الأغلبية من أجل اتخاذ القرار من طرف الجمعيات المذكورة مع مراعاة أحكام 21 من المادة 15 والمادة 24 من القانون رقم 70.14 سالف الذكر؛
- التذكير ب:
  - صلاحيات الجمعيات العامة؛
  - كيفيات انعقاد الجمعيات العامة.

7.- الإدارة والتسيير(الإدارة العامة)[5]

7.1 .- مجلس الإدارة

- بيان هوية المتصرفين في مجلس الإدارة وشروط إعادة انتخابهم عند الاقتضاء؛
- التذكير ب:
  - كيفيات تعيين المتصرفين غير المتصرفين الأوائل؛
  - مدة انتداب المتصرفين؛
  - تعويضات المتصرفين؛
  - كيفيات سير مجلس الإدارة؛
  - صلاحيات مجلس الإدارة.

7.2 .- الإدارة العامة

- بيان هوية المدير العام؛
- التذكير بصلاحيات المدير العام.

8.- الوكالة [6]

- بيان هوية الوكيل؛
- التذكير بغرض الوكالة وسلطات الوكيل.

---

[4] تخص هذه النقطة هيئة التوظيف الجماعي العقاري المؤسسة في شكل شركة توظيف عقاري.
[5] تخص هذه النقطة هيئة التوظيف الجماعي العقاري المؤسسة في شكل شركة توظيف عقاري.
[6] تخص هذه النقطة هيئة التوظيف الجماعي العقاري المؤسسة في شكل صندوق توظيف عقاري

VI- إخبار حاملي السندات والجمهور

بيان كيفيات ودورية الإخبار وطبيعة المعلومات التي يجب إخبار حاملي السندات والجمهور بها، مع مراعاة أحكام القانون رقم 70.14 سالف الذكر والنصوص المتخذة لتطبيقه.

VII- النظام الجبائي

- تقديم وصف للنظام الجبائي الذي تخضع له هيئة التوظيف الجماعي العقاري؛
- يجب إخبار حامل السندات بأن مذكرة تتعلق بالنظام الجبائي الذي تخضع له هيئة التوظيف الجماعي العقاري موضوعة رهن إشارته لدى شركة التدبير.

* * *

الملحق رقم 4 لدورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل رقم 02/19 - قائمة الوثائق والمعلومات التي يجب أن ترفق ببيان المعلومات المعروض لتأشيرة الهيئة المغربية لسوق الرساميل -

- مستخرج من بيان المعلومات يعد وفق النموذج المحدد في الملحق رقم 5؛
- الوثائق والمعلومات ذات الطابع الترويجي الموجهة للجمهور المتعلقة بخصائص هيئة التوظيف الجماعي العقاري وكذا بالمخاطر المتعلقة بها ؛
- إذا تعلق الأمر بتغيير في بيان المعلومات، يتعين كذلك إعداد مذكرة توضيحية للتغيير المزمع القيام به.

* * *

الملحق رقم 5 لدورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل رقم 02/19
- نموذج مستخرج بيان المعلومات -

مستخرج بيان المعلومات

تسمية أو إسم هيئة التوظيف الجماعي العقاري:

.....

خاضعة لأحكام القانون رقم 70.14 المتعلق بهيئات التوظيف الجماعي العقاري.

معتمدة من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ ..... المرجع.....

تم تأسيسها بمبادرة من شركة التدبير« تسمية شركة التدبير »

عنوان المقر الاجتماعي لشركة التدبير.....

معتمدة من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ ..... المرجع.....

تشكل هذه الوثيقة مستخرجا من بيان المعلومات الذي أشرت عليه الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ ..... المرجع..... كما هو منصوص عليه في أحكام المادة 6 من القانون رقم 70.14 المتعلق بهيئات التوظيف الجماعي العقاري الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.130 بتاريخ 21 من ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016).

لا تعد تأشيرة الهيئة المغربية لسوق الرساميل على بيان المعلومات موافقة على فرصة الاستثمار في هيئة التوظيف الجماعي العقاري ولا تصديقا على المعلومات المقدمة. منحت التأشيرة بعد دراسة وجاهة المعلومات المقدمة واتساقها، في أفق تسويق حصص أو أسهم هيئة التوظيف الجماعي العقاري لدى الجمهور.

يقدم المستخرج من بيان المعلومات معلومات أساسية للمستثمرين في هيئة التوظيف الجماعي العقاري المعنية، لا يمكن اعتباره وثيقة ترويجية. يتضمن هذا المستخرج معلومات قدمت طبقا لالتزام قانوني من أجل مساعدة المستثمرين على الإحاطة بمفهوم الاستثمار في هيئة التوظيف الجماعي العقاري وإدراك المخاطر المرتبطة به. يرجى من المستثمرين قراءة هذا المستخرج حتى يكون قرارهم بالاستثمار من عدمه متخذا عن دراية.

يقدم هذا المستخرج للمستثمرين عناصر المعلومات التالية:

1.- مدة الاستثمار الموصى بها. (يتعين إخبار المستثمرين، عند الاقتضاء، بأن هيئة التوظيف الجماعي العقاري المعنية يمكن أن لا تلائم المستثمرين الذين يعتزمون سحب حصصهم قبل انقضاء مدة الاستثمار الموصى بها)؛

2.- سياسة الاستثمار:

2.1.- تحديد أهداف التسيير ووصف استراتيجية الاستثمار لهيئة التوظيف الجماعي العقاري باستعمال أسلوب مفهوم وواضح وبسيط. يجب أن تبين الاستراتيجية المذكورة ما يلي:

- المجال الاستثماري لهيئة التوظيف الجماعي العقاري:
  - طبيعة الأصول العقارية ونوعها وموقعها الوطني أو الدولي ومجال النشاط؛
  - طبيعة الأصول المالية.
- سياسة الاستدانة المزمع تبنيها ولاسيما حدود الاقتراض التي تضعها هيئة التوظيف الجماعي العقاري لنفسها مع مراعاة الحدود المنصوص عليها في النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل؛

2.2.- الادلاء، عند الاقتضاء، بمؤشر مرجعي يمكن المستثمر أن يقارن من خلاله أداء هيئة التوظيف الجماعي العقاري والمخاطر التي تواجهها وكذا بمصدر المؤشر وكيفيات نشره.

2.3.- عوامل المخاطر

- تقديم وصف مفصل وتراتبي ل:
  - عوامل المخاطر المرتبطة بالاستثمار في هيئة التوظيف الجماعي العقاري مقارنة مع غيرها من هيئات التوظيف الجماعي المنظمة بمقتضى التشريع الجاري به العمل؛
  - عوامل المخاطر الخاصة بهيئة التوظيف الجماعي العقاري والمرتبطة باستراتيجيتها الاستثمارية مع التمييز بين المخاطر المرتبطة بالأصول العقارية وتلك المرتبطة بالأصول المالية لهيئة التوظيف الجماعي العقاري. يجب أن يبين هذا الوصف أيضا، عند الاقتضاء، المخاطر المرتبطة بسياسة استدانة هيئة التوظيف الجماعي العقاري.
- الإشارة إلى احتمال تفاقم المخاطر المرتبطة بهيئة التوظيف الجماعي العقاري المعنية.

2.4.- آليات التغطية

بيان :

- وسائل التغطية ضد المخاطر المالية التي تواجهها هيئة التوظيف الجماعي العقاري؛
- عمليات التغطية المزمع القيام بها بغية مطابقة التدفقات المالية التي تتلقاها هيئة التوظيف الجماعي العقاري مع التدفقات التي يجب عليها تسديدها لحاملي السندات.

3.- شروط وكيفيات إصدار حصص أو أسهم هيئة التوظيف الجماعي العقاري وكذا شروط وكيفيات حصر أو تقييد أو تعليق الإصدار واستئنافه؛

4.- شروط وكيفيات إعادة شراء حصص أو أسهم هيئة التوظيف الجماعي العقاري وكذا شروط وكيفيات حصر أو تقييد أو تعليق إعادة الشراء واستئنافه؛

5.- كيفيات ودورية تحديد قيمة تصفية سهم أو حصة هيئة التوظيف الجماعي العقاري؛

6.- المصاريف والعمولات.

اعتماد الصيغة التالية: " تخصص المصاريف والعمولات التي يتحملها المستثمر لتغطية تكاليف استغلال هيئة التوظيف الجماعي العقاري بما في ذلك المصاريف المرتبطة مباشرة بتسويق وتوزيع الحصص أو الأسهم، مع الإشارة إلى أن هذه المصاريف من شأنها التقليص من عائدات وأداء استثماراته."

6.1.- عمولات إصدار وإعادة شراء حصص أو أسهم هيئة التوظيف الجماعي العقاري

تقديم وصف مفصل لآلية عمولات إصدار وإعادة شراء حصص أو أسهم هيئة التوظيف الجماعي العقاري.

يرفق الوصف المذكور بالجدول التالي:

توزيع عمولات الإصدار وإعادة الشراء التي يتحملها المستثمر	قاعدة الحساب	النسبة (دون احتساب الرسوم)
عمولة الإصدار غير المكتسبة من طرف هيئة التوظيف الجماعي العقاري		
عمولة الإصدار المكتسبة من طرف هيئة التوظيف الجماعي العقاري		
عمولة إعادة الشراء غير المكتسبة من طرف هيئة التوظيف الجماعي العقاري		
عمولة إعادة الشراء المكتسبة من طرف هيئة التوظيف الجماعي العقاري		

6.2 .- مصاريف التسيير

- تقديم وصف مفصل لمصاريف وأجرة مختلف المتدخلين ومقدمي الخدمات؛
- بيان دورية التمويل وأداء مصاريف التسيير.

يرفق الوصف المذكور بالجدول التالي:

توزيع مصاريف التسيير التي يتحملها المستثمر	قاعدة الحساب	النسبة (دون احتساب الرسوم)
مصاريف سير هيئة التوظيف الجماعي العقاري		
مصاريف الاستغلال العقاري		
عمولة الأداء المتفوق		
المصاريف المتعلقة بالمعاملات العقارية والمالية		
مصاريف أخرى (يجب تحديدها)		

7.- كيفيات توزيع كل دخل أو حاصل على حاملي السندات؛

8.- معلومات عملية

- تسمية مؤسسة الإيداع؛
- اسم أو تسمية المقيمين العقاريين؛
- اسم أو تسمية مراقب الحسابات؛
- مكان وكيفيات الحصول على المعلومات المتعلقة بهيئة التوظيف الجماعي العقاري (نظام التسيير، بيان المعلومات، سياسة تدبير تنازع المصالح وآخر التقارير نصف السنوية والسنوية لهيئة التوظيف الجماعي العقاري)؛
- التسيير والإدارة العامة لشركة التوظيف العقاري مع بيان تأليف مجلس إدارتها وهوية مديرها العام؛
- هوية وكيل صندوق التوظيف العقاري.

* * *

الملحق رقم 6 لدورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل رقم 02/19 - كيفيات إعلام حاملي السندات في حالة تغيير بعض المعلومات الواردة في بيان المعلومات -

تغيير المعلومات الواردة في بيان المعلومات المتعلقة ب:	تغيير يخول الحق في الخروج دون مصاريف	عدد الشهور الأدنى الفاصل بين إعلام المستثمرين ونهاية فترة الخروج دون مصاريف	كيفيات إعلام المستثمرين
شركة التدبير	نعم	6 أشهر يجوز، بعد موافقة الهيئة المغربية لسوق الرساميل، ملائمة هذا الأجل بالنظر إلى دورية حساب قيمة التصفية	في ما يخص التغييرات التي تمنح الحق في الخروج دون مصاريف: نشر بيان يتضمن طبيعة التغييرات المدخلة على بيان المعلومات في جريدة للإعلانات القانونية وعلى الموقع الالكتروني لشركة التدبير وإعلام المستثمرين بأي وسيلة تثبت التسلم.
شركة التدبير المفوض لها	نعم		
مؤسسة الإيداع	نعم		
مراقب الحسابات	لا		
المقيمان العقاريان	لا		
سياسة الاستثمار	نعم		
مدة الاستثمار الموصى بها	نعم (في حالة الرفع من المدة)		
عمولة الاكتتاب وإعادة الشراء	نعم (في حالة الزيادة)		
مصاريف التسيير	نعم (في حالة الزيادة)		
دورية تحديد قيمة التصفية	نعم (في حالة تقليص الدورية)		
مكان وكيفيات نشر قيمة التصفية	لا		فيما يخص باقي التغييرات: النشر على الموقع الالكتروني لشركة التدبير وإعلام المستثمرين بأي وسيلة تثبت التسلم.
شروط وكيفيات إعادة شراء حصص أو أسهم هيئة التوظيف الجماعي العقاري	نعم (في حالة تمديد الأجل الأقصى لإعادة الشراء)		
توزيع المداخيل والحواصل	نعم (في حالة تغيير كيفيات توزيع المداخيل والحواصل لا يخدم مصلحة المستثمر)		

* * *

الملحق رقم7 لدورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل رقم 02/19
- قائمة الوثائق والمعلومات التي يجب على شركات تدبير هيئات التوظيف الجماعي العقاري إرسالها إلى الهيئة المغربية لسوق الرساميل وكيفيات إرسالها -

طبيعة الوثائق والمعلومات	دورية الإرسال	كيفية الإرسال	أجل الإرسال
التقرير السنوي لهيئة التوظيف الجماعي العقاري، يعد وفق النموذج المحدد في الملحق رقم 7.1 بهذه الدورية والذي يتضمن: - تقرير التسيير؛ -ملخص عن تقرير المقيمين العقاريين؛ - تقرير مراقب أو مراقبي الحسابات الخاص بتقدير الحصص العينية، عند الاقتضاء؛ - بيان الحسابات؛ - حساب العائدات والتكاليف؛ - بيان أرصدة التسيير؛ - جرد للأصول مصادق عليه من طرف مؤسسة الإيداع؛ - بيان عن أنشطة السنة المحاسبية المنصرمة؛ - كل معلومة تمكن من التعرف على وضعية الذمة المالية لهيئة التوظيف الجماعي العقاري أو القسم المعني.	سنوية	إلكتروني	داخل أجل أقصاه ثلاثة (3) أشهر يحتسب بعد اختتام السنة المحاسبية.
التقرير نصف السنوي لهيئة التوظيف الجماعي العقاري يعد وفق النموذج المحدد في الملحق رقم 7.2 بهذه الدورية والذي يتضمن : - معلومات تتعلق بوضعية الذمة المالية لهيئة التوظيف الجماعي العقاري أو القسم المالي المعني و تطورها؛ - ملخص عن تقرير المقيمين العقاريين؛ - تقرير مراقبي الحسابات الخاص بتقدير الحصص العينية، عند الاقتضاء؛ - بيان عن أنشطة نصف السنة المنصرمة.	نصف سنوية	إلكتروني	داخل أجل أقصاه شهران (2) يحتسب من تاريخ انتهاء نصف السنة الأول من السنة المحاسبية

قيمة تصفية هيئة التوظيف الجماعي العقاري أو أحد أقسامها	على الأقل مرة كل ستة أشهر	إلكتروني	داخل أجل أقصاه أول يوم عمل يلي تحديد قيمة التصفية
التقرير المفصل للمقيمين العقاريين	على الأقل مرة كل ستة أشهر	على حامل ورقي وإلكتروني	داخل أجل أقصاه عشرة (10) أيام كاملة قبل تاريخ نشر قيمة التصفية
قيمة التصفية المقدرة لهيئة التوظيف الجماعي العقاري أو لأحد أقسامها	ربع سنوية	إلكتروني	في أجل أقصاه أول يوم عمل يلي تحديد قيمة التصفية المقدرة
جرد أصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري يعد وفق النموذج المحدد في الملحق رقم 7.3 بهذه الدورية	ربع سنوية	على حامل ورقي وإلكتروني	داخل أجل أقصاه عشرة (10) أيام كاملة يحتسب ابتداء من نهاية كل ربع سنة
بيان تتبع قواعد التوزيع وسقف المخاطر وكذا مستويات تمثيل أصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري، التي يشار إليها في ما بعده بـ «بيان تتبع النسب التنظيمية»، يعد وفق النموذج المحدد في الملحق رقم 7.4 بهذه الدورية	ربع سنوية	إلكتروني	داخل أجل أقصاه خمسة (5) أيام كاملة يحتسب ابتداء من نهاية كل ربع سنة
ملخص عن تقرير المقيمين العقاريين الخاص بتقدير الحصص العينية	منتظمة	على حامل ورقي وإلكتروني	داخل أجل أقصاه خمسة (5) أيام كاملة يحتسب ابتداء من تاريخ إنجاز الاكتتاب عن طريق تقديم حصص عينية
تقرير مراقبي الحسابات الخاص بتقدير الحصص العينية			
كل عملية منجزة بين هيئات التوظيف الجماعي العقاري التي تسيرها نفس شركة التدبير، معدة وفق النموذج المحدد في الملحق رقم 7.5 بهذه الدورية	منتظمة	إلكتروني	داخل أجل أقصاه أول يوم عمل يلي تاريخ إنجاز العملية المذكورة

* * *

الملحق رقم 7.1 لدورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل رقم 02/19
- نموذج التقرير السنوي لهيئة توظيف جماعي عقاري -

[تسمية أو اسم هيئة التوظيف الجماعي العقاري]

التقرير السنوي

السنة المحاسبية [السنة]

I.- تقرير التسيير

[يتضمن ما يلي:

- تقديم هيئة التوظيف الجماعي العقاري؛
- تقديم سياسة استثمار هيئة التوظيف الجماعي العقاري؛
- وصف لتطور الأسواق العقارية والمالية برسم السنة المحاسبية؛
- عوامل المخاطر المتعلقة بهيئة التوظيف الجماعي العقاري وعوامل المخاطر المتعلقة باستراتيجية الاستثمار الخاصة بها؛
- وصف مرفق بتعليق في شأن أداء هيئة التوظيف الجماعي العقاري خلال فترة معقولة؛
- وصف مرفق بتعليق بخصوص النشاط والأحداث الهامة خلال السنة المحاسبية؛
- التحركات التي عرفتها تركيبة المحفظة خلال السنة المحاسبية؛
- معلومات بالأرقام مرفقة بتعليق بخصوص العناصر الرئيسية لتسيير هيئة التوظيف الجماعي العقاري؛
- جدول يتضمن توزيع المداخيل والحواصل على حاملي السندات المنجز خلال السنوات المحاسبية الخمس الأخيرة؛
- معلومة عامة بخصوص تقييم الأصول العقارية؛
- التغييرات في مناهج التقييم وأسبابها؛
- الوضعية عند اختتام السنة المحاسبية لهيئة التوظيف الجماعي العقاري؛
- تخصيص نتيجة السنة المحاسبية لاسيما المبالغ الموزعة ونسبة التوزيع؛
- النسب التنظيمية عند نهاية السنة المحاسبية؛
- المعلومات المتعلقة بالتقيد بقواعد حسن السير والقواعد الأخلاقية المطبقة على أعضاء جهاز حكامة شركة التدبير ومسيريها ومستخدميها ؛
- التطور المتوقع لنشاط هيئة التوظيف الجماعي العقاري للسنة المحاسبية المقبلة على الأقل، بالنظر إلى تطور السوق العقاري والسوق المالي؛
- تفاصيل السندات الصادرة من طرف هيئة التوظيف الجماعي العقاري؛
- وضعية الاستدانة وسيولة هيئة التوظيف الجماعي العقاري، مع بيان دقيق لما يلي:
  - ظروف اللجوء إلى الاستدانة؛
  - المبلغ الإجمالي للاستدانة؛
  - مبلغ وحد اقتراضات الخزينة المبرمة ؛
  - مبلغ وحد الاقتراضات العقارية المبرمة ؛

- وضعية سيولة هيئة التوظيف الجماعي العقاري، لاسيما مبلغ الخزينة المتوفر وطبيعة السيولات والأدوات المالية السائلة التي يتألف منها أصل هيئة التوظيف الجماعي العقاري.

- الجرد المفصل للأصول المملوكة من طرف هيئة التوظيف الجماعي العقاري مصادق عليه من طرف مؤسسة الإيداع؛
- تفاصيل الحصص العينية ؛
- الأحداث الهامة التي وقعت بعد اختتام السنة المحاسبية.]

II.- القوائم التركيبية للسنة المحاسبية

[القوائم التركيبية التي يحددها المخطط المحاسبي لهيئات التوظيف الجماعي العقاري مصادق عليها من طرف مراقب الحسابات.]

III.- ملخص عن تقرير المقيمين العقاريين

[بيان أن عقد التأمين الذي اكتتبه المقيم العقاري لتغطية مسؤوليته المدنية برسم مهام التقييم التي يمارسها، ساري المفعول]

IV.- تقرير مراقبي الحسابات الخاص بتقدير الحصص العينية، عند الاقتضاء

* * *

الملحق 7.2 لدورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل رقم 02/19
- نموذج التقرير نصف السنوي لهيئة توظيف جماعي عقاري -

[تسمية أو إسم هيئة التوظيف الجماعي العقاري]

تقرير نصف سنوي

نصف السنة المعني

I.- وصف النشاط برسم نصف السنة

[يتضمن:

- تقديم هيئة التوظيف الجماعي العقاري؛
- وصف مرفق بتعليق بخصوص النشاط والأحداث الهامة برسم نصف السنة؛
- وصف مرفق بتعليق في شأن أداء هيئة التوظيف الجماعي العقاري خلال فترة معقولة.]

II.- وضعية الذمة المالية لهيئة التوظيف الجماعي العقاري

[تتضمن:

- الجرد المفصل للأصول المملوكة من طرف هيئة التوظيف الجماعي العقاري مصادق عليه من طرف مؤسسة الإيداع؛
- قيمة الأصل الصافي لهيئة التوظيف الجماعي العقاري؛
- التحركات التي عرفتها تركيبة المحفظة خلال نصف السنة المعنية.]

III.- خصوم هيئة التوظيف الجماعي العقاري

[تتضمن:

- عدد الحصص أو الأسهم الرائجة؛
- تفاصيل باقي السندات الصادرة عن هيئة التوظيف الجماعي العقاري؛
- تفاصيل استدانة هيئة التوظيف الجماعي العقاري.]

IV.- معلومات أخرى

[تتضمن:

- وضعية النسب التنظيمية عند نهاية نصف السنة؛
- مصاريف التسيير والتكاليف التي تحملتها هيئة التوظيف الجماعي العقاري خلال نصف السنة المنصرمة مع تمييز مصاريف السير والتدبير عن المصاريف غير الاعتيادية التي تحملتها هيئة التوظيف الجماعي العقاري.]

V.- ملخص عن تقرير المقيمين العقاريين

VI.- تقرير مراقبي الحسابات الخاص بتقدير الحصص العينية، عند الاقتضاء

* * *

الملحق رقم 7.3 لدورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل رقم 02/19
- الجرد ربع السنوي للأصول المصادق عليه -

هيئة التوظيف الجماعي العقاري	شركة التدبير	مؤسسة الإيداع	تاريخ الجرد

ا- جرد الأصول العقارية

طبيعة الأصول	الأصول	التسمية	الكمية	تاريخ الاقتناء	ثمن التكلفة الإجمالي بالدرهم	التقييم بالدرهم حسب كل سند	التقييم الإجمالي بالدرهم	زائد أو ناقص القيمة الكامن بالدرهم	العلاقة بين التقييم الاجمالي ومجموع الأصول معبر عنها باللسبة المئوية
الأملاك العقارية المحفظة المقتناة أو المبنية	[الأصل 1]								
	[الأصل 2]								
الحقوق العينية على العقارات المحفظة المقتناة أو المبنية	[الأصل 1]								
	[الأصل 2]								
الحقوق العينية التي تخولها السندات أو عقود الكراء برسم احتلال إحدى توابع ملك الدولة العام	[الأصل 1]								
	[الأصل 2]								
الحقوق العينية المنصوص عليها في تشريعات أجنبية	[الأصل 1]								
	[الأصل 2]								
مشاركات مباشرة أو غير مباشرة في رأس مال شركات يغلب عليها الطابع العقاري	[الأصل 1]								
	[الأصل 2]								

سندات هيئات توظيف جماعي عقاري أخرى	[الأصل 1]								
	[الأصل 2]								
مجموع الأصول العقارية									

II.- جرد الأصول المالية

طبيعة الأصول	الأصول	التسمية	الكمية	تاريخ الاقتناء	ثمن التكلفة الإجمالي بالدرهم	التقييم بالدرهم حسب كل سند	التقييم الإجمالي بالدرهم	زائد أو ناقص القيمة الكامن بالدرهم	العلاقة بين التقييم الاجمالي ومجموع الأصول معبر عنها بالنسبة المئوية
الأدوات المالية العادلة	[الأصل 1]								
	[الأصل 2]								
سندات الدين	[الأصل 1]								
	[الأصل 2]								
تسبيقات في الحساب الجاري للشركاء	[الأصل 1]								
	[الأصل 2]								
السيولات									
مجموع الأصول المالية									
مجموع أصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري									

III.- معلومات تكميلية متعلقة بجرد الأصول

		المبلغ/الكمية
الديون	أوراق الخزينة	
	سندات القرض	
	القروض البنكية:	
	القروض البنكية < سنة (1)	
	القروض البنكية ≤ سنة (1)	
	توزيع باقي الديون*	
	.....	
الأصل الصافي		
عدد الأسهم أو الحصص		
قيمة التصفية	القيمة الفعلية	
	القيمة البيانية (التقديرية)	

* بما في ذلك مصاريف التدبير والمصاريف البنكية

* * *

الملحق رقم 7.4 لدورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل رقم 02/19
- حالة تتبع النسب التنظيمية -

النسب حسب هيئة التوظيف الجماعي العقاري التي يتم تسييرها [تاريخ اختتام ربع السنة]	[تسمية أو إسم هيئة التوظيف الجماعي العقاري "1"]	[تسمية أو إسم هيئة التوظيف الجماعي العقاري "2"]	....
	[صندوق أو شركة توظيف عقاري أو صندوق أو شركة توظيف عقاري ذي/ذات قواعد تسيير مخففة]	[صندوق أو شركة توظيف عقاري أو صندوق أو شركة توظيف عقاري ذي/ذات قواعد تسيير مخففة]	
قيمة الأصول الواردة في 1 و2 و3 و4 و5 من المادة 3 من القانون رقم 70.14 المتعلق بهيئات التوظيف الجماعي العقاري والمشار إليها بعده ب "الأصول العقارية"			
أصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري			
(ن1) لا يجب أن تقل قيمة الأصول العقارية عن نسبة % 60 من أصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري			
قيمة الأصول الواردة في 1 و2 من المادة 3 من القانون رقم 70.14 السالف الذكر			
(ن2) لا يجب أن تقل قيمة الأصول الواردة في 1 و2 من المادة 3 من القانون رقم 70.14 السالف الذكر عن نسبة % 50 من قيمة الأصول العقارية			
قيمة الأصول الواردة في 3 من المادة 3 من القانون رقم 70.14 السالف الذكر			
(ن3) لا يجب أن تتجاوز قيمة الأصول الواردة في 3 من المادة 3 من القانون رقم 70.14 السالف الذكر نسبة % 10 من (ن1)			
قيمة الأراضي غير المبنية المعدة للبناء والعقارات في طور الإنجاز			
قيمة الأصول الواردة في 1 من المادة 3 من القانون رقم 70.14 السالف الذكر			

(ن4)[7] لا يجب أن تتجاوز قيمة الأراضي غير المبنية المعدة للبناء والعقارات في طور الإنجاز نسبة 20% من قيمة الأصول الواردة في 1 من المادة 3 من القانون رقم 70.14 السالف الذكر			
قيمة السيولات والأدوات المالية ذات السيولة			
(ن5)[8] لا يجب أن تتجاوز قيمة السيولات والأدوات المالية ذات السيولة نسبة 10% من أصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري			
قيمة سندات الدين التي لا تمكن من المشاركة في رأس المال			
(ن6) لا يجب أن تتجاوز قيمة سندات الدين التي لا تمكن من المشاركة في رأس المال نسبة 10% من أصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري			
قيمة التوظيفات في شكل تسبيقات في الحساب الجاري للشركاء			
(ن7) لا يجب أن تتجاوز قيمة التوظيفات في شكل تسبيقات في الحساب الجاري للشركاء نسبة 10% من أصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري			
جاري الاقتراضات الأخرى من غير اقتراضات الخزينة			
(ن8) لا يجب أن يتجاوز جاري الاقتراضات الأخرى من غير اقتراضات الخزينة نسبة 40% من قيمة الأصول العقارية (60% بالنسبة لهيئات التوظيف الجماعي العقاري ذات قواعد تسيير مخففة)			
جاري اقتراضات الخزينة			
قيمة الأصول الواردة في 6 و7 و8 من المادة 3 من القانون رقم 70.14 السالف الذكر والمشار إليها بعده ب "الأصول المالية"			
(ن9) لا يجب أن يتجاوز جاري اقتراضات الخزينة نسبة 10% من قيمة الأصول المالية (15% بالنسبة لهيئات التوظيف الجماعي العقاري ذات قواعد تسيير مخففة)			

[7] يمكن أن تستثنى من هذه القاعدة هيئات التوظيف الجماعي العقاري ذات قواعد تسيير مخففة.

[8] يمكن أن تستثنى من هذه القاعدة هيئات التوظيف الجماعي العقاري ذات قواعد تسيير مخففة وشركات التوظيف العقاري المقيدة في جدول أسعار البورصة.

* * *

الملحق رقم 7.5 لدورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل رقم 02/19
- قائمة العمليات المنجزة بين هيئات التوظيف الجماعي العقاري التي تسيرها نفس شركة التدبير -

هيئة التوظيف الجماعي العقاري المفوتة	هيئة التوظيف الجماعي العقاري المقتنية	الأصل المفوت	طبيعة الأصل المفوت	ثمن المعاملة	تاريخ العملية	المصلحة والهدف من العملية بالنسبة لهيئات التوظيف الجماعي العقاري المعنية